

# Conseil communal de Lausanne

---

## Rapport de la commission permanente de politique régionale

*Chargée de l'examen des préavis suivants :*

**Préavis N° 2024/49 « Chemin de la Picholette 23 – Le Mont-sur-Lausanne, bien-fonds n° 2'861, constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie au profit de la Fondation du Levant »**

**Préavis N° 2024/52 « Reprise du réseau d'eau potable de la Commune de Morrens »**

---

Présidence :	Mme Françoise PIRON (PLR)
Membres présents :	M. Olivier MARMY (PLR) ; M. Mountazar JAFFAR (rempl. Mme Devallonné Dinbali (soc.)) ; Mme Sarah DE DEA (rempl. Mme Graff (soc.)) ; Mme Esperanza PASCUAS ZABALA (soc.) ; Mme Joëlle RACINE (rempl. M. Yemane (soc.)) ; M. Valéry BEAUD (Les Verts) ; Mme Sima DAKKUS (Les Verts) ; Mme Alexandra GERBER (Les Verts) ; Mme Marie-Thérèse SANGRA (Les Verts) ; Mme Magali CRAUSAZ MOTTIER (EàG) ; Mme Gaëlle KOVALIV (rempl. Mme Meinherz (EàG)) ; M. Vincent VOUILLAMOZ (v'lib.).
Membres excusés :	Mme Marlène BERARD (PLR) ; Mme Patrizia MORI (UDC).
Représentants de la Municipalité :	M. Grégoire JUNOD, directeur de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN. M. Pierre-Antoine HILDBRAND, directeur de SÉCURITÉ ET ÉCONOMIE.
Invité-e-s :	M. Rolf EBERHARD, délégué à la Commission immobilière M. Sébastien APOTHELOZ, chef du Service de l'eau M. Jean-Marie BUCHILLY, chef de division au Service de l'eau.
Notes de séances	Mme Camille LEMERY

---

Lieu : salle des commissions

Date : 08.04.2025

Début et fin de la séance : 14h00 – 15h00

---

### **Préavis N° 2024/49**

**[Monsieur le Syndic en charge de Culture et Développement urbain** présente le préavis. Il rappelle que la parcelle dont il y est question est une propriété occupée par la Fondation du Levant qui lui a été mise à disposition par la Ville depuis 1972. Il explique que la Fondation souhaite investir pour rénover et assainir le bâtiment, souhaite que la Ville a accepté en lui allouant un droit de superficie sur 60 ans. Il indique que la valeur du sol a été fixée à 600.- le

# Conseil communal de Lausanne

---

mètre carré SPd (surface de plancher déterminante), ce qui équivaut au tarif usuel pour ce type d'activité. Il précise que tout cela pourra être assorti d'un bail pour la partie agricole au moment opportun.

## Discussion générale

**Un commissaire** demande, par rapport à la hauteur de la rente du droit de superficie définie à 5%, qui est la valeur standard couramment appliquée par la ville de Lausanne pour les rentes de droit distinct et permanent (DDP), si ce chiffre fait l'objet d'une jurisprudence constante et quels facteurs le font varier.

**Monsieur le Syndic en charge de Culture et Développement urbain** répond que la jurisprudence peut parfois souffrir de quelques exceptions, mais qu'une jurisprudence constante s'applique aux parcelles détenues depuis longtemps par la Ville, auxquelles s'applique la règle des 5% sur la base de calculs de valeur foncière et qui se situent entre 600 et 650.- pour des activités d'utilité publique. Il précise toutefois que lorsque la Ville achète des immeubles préemptés, cela se fait aux conditions et aux prix du marché, avec des rentes fixées à 3 %. Il ajoute que les rentes fixées à 4% sont relativement rares. Il explique finalement qu'il peut y avoir des négociations pour des terrains pollués ou des assainissements de bâtiments qui doivent être faits pour des fondations qui n'ont pas les ressources nécessaires, avec des investissements de rente pendant un certain nombre d'années et avec échelonnements ou pas. Il mentionne par exemple les immeubles du PA1<sup>1</sup> aux Plaines-du-Loup, où il y a un rabais de rente sur les dix premières années pour le remboursement de la taxe relative au financement des équipements communautaires. Il conclut en disant qu'en principe, sur les terrains appartenant déjà à la Ville et qu'elle n'acquière pas sur le marché, la hauteur de la rente est fixée à 5%.

**Une commissaire** constate, par rapport à la question de l'alimentation énergétique, que le préavis prévoit de changer le mode de production de chaleur en passant d'une chaudière à mazout à un chauffage à bois automatique. Elle se demande pourquoi le solaire thermique n'est pas utilisé étant donné qu'il représente selon elle l'énergie la plus écologique et la moins chère et que le bois n'est pas une ressource illimitée. Elle demande si le Conseil Communal peut s'ingérer dans le projet du bâtiment.

**Monsieur le Syndic en charge de Culture et Développement urbain** répond que c'est la Ville qui octroie les droits de superficie pour louer un terrain et donc qui fixe les exigences qui vont au-delà des dispositions légales ou réglementaires qui figurent dans les Plans d'affectation communaux (PACom) ou dans la loi cantonale. Il affirme donc que techniquement, le Conseil Communal a le droit d'interférer dans le projet.

**Un commissaire** rajoute que selon lui la ressource bois est loin d'être surexploitée en Suisse. Il s'inquiète en revanche du problème des microparticules émises par la combustion du bois et demande si cela est bien solutionné par l'utilisation de filtres.

**Une commissaire** insiste sur le fait que le bois n'est pas une ressource illimitée. Elle mentionne que certaines forêts ne sont pas certes pas exploitées mais que cela s'explique par le fait que leur exploitation nécessiterait trop de ressources économiques. Elle avance également qu'il y a énormément d'importation de bois étranger en Suisse et donc qu'il faudrait éviter d'en utiliser chaque fois que cela est possible. Bien que ce soit une solution qui a du potentiel, elle a, selon elle, un impact sur la biodiversité qui a besoin de bois mort. Il faudrait

---

<sup>1</sup> Premier secteur de l'écoquartier des Plaines-du-Loup

# Conseil communal de Lausanne

---

donc à ses yeux faire appel au bois uniquement quand il n'y a pas d'autres solutions envisageables.

**P 2024/49 Discussion particulière (sont mentionnés les chapitres où la discussion est ouverte)**

**Chapitre 5. : Projet de transformation :**

Une discussion est lancée concernant la possibilité d'alimenter l'eau chaude par le solaire thermique.

En effet, il semblerait que l'utilisation du solaire thermique représenterait une bonne solution, notamment en lien avec la révision du projet de loi sur l'énergie qui est en cours. Aujourd'hui l'objectif est d'empêcher la création de chauffages à bois autant que possible, car le bois est une énergie à haute température. Il faudrait le réserver pour des usages particuliers, notamment industriels, ou pour des sites où il n'y a pas d'autres solutions. Il est également demandé de ne pas opposer le solaire thermique avec le bois. Ce n'est pas le bois de chauffage qui est importé en Suisse mais plutôt le bois de construction. Rappel de la pertinence du solaire thermique notamment en été pour les besoins d'eau chaude, illusoire de vouloir chauffer le bâtiment avec du solaire thermique en hiver. Il est avancé que le chauffage à bois n'est pas désirable dans les périmètres compacts tel que le centre-ville mais il est parfaitement approprié pour la Fondation du Levant étant donné que le site est en pleine forêt. Il est noté qu'il ne s'agirait pas de compter uniquement sur le solaire thermique mais de l'utiliser en complément du chauffage à bois. Suite à cette discussion, un vœu est proposé.

**Vœu** : La commission souhaite que soit étudiée la possibilité de recourir au solaire thermique en complément au chauffage à bois.

**Chapitre 8 : Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap :**

**Une commissaire** demande s'il est uniquement question d'handicap au niveau de la mobilité ou aussi d'handicaps visuels.

**Monsieur le Syndic en charge de Culture et Développement urbain** dit qu'en principe, l'AVACAH se chargera de réfléchir à ces questions par la suite. Il explique qu'au moment de la construction, l'enjeu est de rendre le bâti accessible aux personnes à mobilité réduite et que ce qui a attiré à d'autres handicaps peut faire lieu à des aménagements qui ne sont pas forcément liés au permis de construire et aux normes de construction.

**Chapitre 10: Conclusion :**

**Les articles de la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) inscrit au profit de la Fondation du Levant sont passés en revue puis votés avec la conclusion.**

**Vœu** : La commission souhaite que soit étudiée la possibilité de recourir au solaire thermique en complément au chauffage à bois.

---

**Conclusion(s) de la commission :**

**Vote vœu :**    13 oui            0 non            0 abstentions

**Vote conclusion :**            13 oui            0 non            0 abstentions

**La commission propose d'accepter la conclusion du préavis à l'unanimité.**

# Conseil communal de Lausanne

---

## Préavis N° 2024/52

**Monsieur le directeur en charge de Sécurité et Économie** présente le préavis. La présentation est faite sur la base d'un support PowerPoint dont les titres sont reportés ci-dessous.

Présentation Powerpoint : reprise du réseau d'eau potable de la commune de Morrens

### Résumé :

**Monsieur le directeur en charge de Sécurité et Économie** explique que Morrens est une commune alimentée en gros par le Service de l'eau ; un certain nombre de mètres cubes d'eau lui est donc livré mais c'est la commune qui gère elle-même leur distribution. Il ajoute que Morrens n'a pas suffisamment d'eau avec ses propres sources pour alimenter sa croissance démographique, et qu'elle a donc intérêt à confier la gestion de l'eau potable à Lausanne et à intégrer son réseau, décision adoptée par ailleurs par le Conseil Communal de Morrens en juin 2024. Un acte de concession a donc été validé par les autorités communales mais il précise que cette décision appartient au Conseil Communal de Lausanne car la responsabilité du Service de l'eau et la possibilité de conclure des concessions avec d'autres communes relèvent de la compétence du Conseil Communal de façon à s'assurer que d'une part l'équilibre soit respecté et, d'autre part, que le Conseil soit informé des conséquences du projet. Il rappelle que dans le cadre de concessions, la Ville applique le principe de solidarité, c'est-à-dire que le même prix s'applique pour chaque commune indépendamment de sa situation géographique vis-à-vis des différentes sources. Il rappelle à cet égard la situation géographique de Morrens qui se trouve au nord de Vernand, quasiment enclavée selon lui par rapport à d'autres communes qui sont déjà alimentées par Lausanne ou qui ont déjà décidé de rejoindre le réseau lausannois.

### Objet du préavis :

**Monsieur le directeur en charge de Sécurité et Economie** explique que la durée du projet, le prix de l'eau, et le montant que les habitants vont payer par rapport au diamètre et au nombre de mètres cubes sont des éléments déjà connus. Il affirme néanmoins que les habitants de Morrens sont pour l'instant dans une période intermédiaire et que pour les convaincre de changer de système, il faut que celui-ci soit accessible et donc qu'un accord juste soit trouvé entre les différents groupes sur la base d'éléments qui ne sont pas forcément simples à calculer. Comme il s'agit de la reprise d'une concession, il faut par exemple réfléchir à comment calculer la valeur économique d'un réseau et de ses amortissements. Il avance qu'il doit y avoir une concession type qui s'applique de la même manière à toutes les communes pour respecter le principe de solidarité sur le prix et sur le rythme des investissements. Il précise que ces concessions sont valables pour une durée de 15 ans et que la première concession lausannoise date de 1929, avec la commune d'Epalinges. Selon lui, le projet pose plusieurs questions telles que celle de la taille idéale du réseau, des investissements qui doivent être faits et à quel rythme, ou encore celle des disponibilités en eau. Il rappelle que, dans le préavis, la concession prévoit la reprise du réseau pour 1.- symbolique, et l'abandon de l'encaissement des taxes annuelles liées au débit pendant 5 ans – soit un montant annuel équivalent à 64'764.-. Il précise que la Ville devrait appliquer un certain prix selon la concession mais qu'elle a volontairement réduit ce prix pour compenser et faciliter le passage d'un système à un autre. Il explique donc que le contrat de vente devient caduc et que Lausanne devient celle qui facture directement chez les différents propriétaires le prix de l'eau potable. La Ville demande donc un montant d'investissement de 325'000.- sous forme de suspension

# Conseil communal de Lausanne

---

de certaines taxes de 2026 à 2030, pour lui permettre de racheter et de compenser la situation pour les propriétaires de Morrens.

## Aspects financiers - budgets d'investissements :

**Monsieur le directeur en charge de Sécurité et Économie** explique que des estimations ont été faites pour estimer le coût du projet, notamment en regardant les périodes d'amortissement des conduites qui sont en principe fonctionnelles pendant 60 ans à condition d'être bien posées et de ne pas subir de sécheresses. Des observations des conduites d'eau de Morrens ont également été réalisées afin d'estimer leur état par rapport à l'âge moyen du réseau et d'anticiper le déroulement du projet.

## Convention - principaux articles :

**Monsieur le directeur en charge de Sécurité et Économie** admet que, par rapport à l'état des sources de Morrens, la question est compliquée et les communes sont généralement contentes de confier la gestion de leurs ennuis à Lausanne, qu'il s'agisse de l'entretien des tuyaux ou encore la qualité de l'eau. Il ajoute cependant que celles-ci sont moins enclines à vendre leurs sources.

Il est demandé si Morrens s'alimente actuellement uniquement grâce à ses sources privées.

**Monsieur le directeur en charge de Sécurité et Économie** répond que ce n'est pas le cas et que Morrens s'alimente actuellement à plus de 90% avec de l'eau lausannoise.

**Monsieur le chef du Service de l'eau** ajoute que le réservoir de l'Orme se situe sur le territoire de Morrens mais que celui-ci est trop bas pour alimenter la commune. Elle est donc alimentée depuis plusieurs années par le réservoir de Marjolatte. Il explique que l'eau des sources de Morrens, qui alimentent le réservoir de l'Orme, va être reprise par le Service de l'eau pour 20 centimes par mètre cube, en échange de quoi ce dernier va fournir l'entier du volume d'eau nécessaire à la commune avec le réservoir de Marjolatte.

**Une commissaire** demande pourquoi Lausanne a attendu aussi longtemps pour faire une concession et s'il s'agit uniquement d'une question contractuelle.

**Monsieur le directeur en charge de Sécurité et Économie** répond que la distribution de l'eau est une tâche communale qui nécessite aujourd'hui de nombreuses précautions notamment quant aux renouvellements des réseaux ou à la présence de chlorothalonil et de PFAS dans les eaux, raison pour laquelle il explique que plusieurs communes contactent Lausanne afin de traiter ces différentes problématiques. Il avance que la Ville effectue ce travail afin que les lausannois ne soient pas péjorés et qu'ils ne subventionnent pas les habitants d'autres communes. Il précise que le Service de l'eau ne va pas reprendre le réservoir de Morrens et qu'il n'y aura pas d'investissements dans le réseau pendant 5 ans – sauf en cas de catastrophes – pour éviter que ceux-ci, couplés à l'abaissement des taxes, permettent à Morrens d'en profiter et de récupérer leur réseau à la fin de ces 5 années. Il ajoute finalement que la validité de la concession est ici conclue pour 5 ans afin qu'elle soit alignée sur la période de réduction des taxes, mais que par la suite une concession sur 15 ans s'appliquera et pourra être prolongée de 2 ans en 2 ans.

## Conclusions :

**Monsieur le chef du Service de l'eau** explique que la concession est le document qui scelle la responsabilité de distribuer l'eau pour Lausanne, et qu'elle est la même pour toutes les communes alimentées au détail, que ce soit au niveau des prix, des responsabilités, ou des

# Conseil communal de Lausanne

---

différentes conditions fixées. Il distingue les communes qui sont alimentées au détail, celles qui sont alimentées en gros qui se chargent elles-mêmes de la distribution de l'eau, et les communes auxquelles Lausanne achète ou échange de l'eau. Il mentionne à ce titre le Service Intercommunal de Gestion (SIGE) avec lequel la Ville a des installations souvent proches et des contrats qui permettent, en cas de problèmes, d'échanger de l'eau.

**Monsieur le directeur en charge de Sécurité et Économie** avance que quand cela est possible, il est souhaitable que les différents endroits soient alimentés par deux sources différentes pour garantir la distribution en cas de problèmes avec les conduites ou avec l'eau.

## Discussion générale

Il est demandé si le réseau est de taille satisfaisante ou s'il possède des lacunes.

**Monsieur le directeur en charge de Sécurité et Économie** répond que le Service de l'eau est le troisième plus grand distributeur d'eau en Suisse après Zürich et Genève, mais que des questions de taille critique se posent néanmoins. Aller alimenter une petite commune très éloignée de Lausanne géographiquement et qui d'après l'aménagement du territoire ne va pas se développer représente énormément de coûts qui n'ont pas, selon lui, à être pris solidairement en charge par les habitants de Lausanne. Il met donc en avant la nécessité d'avoir une réflexion globale sur l'eau, mais aussi sur son évacuation et son épuration. Il avance que certaines communes telles que Pully ont intérêt à avoir des services techniques qui gèrent eux-mêmes ces questions. L'enjeu pour les communes dont la gestion de l'eau est confiée à Lausanne est selon lui de garantir la qualité de l'eau à un prix acceptable. Il pense que le Service de l'eau peut encore s'agrandir mais que si population continue de croître, il faudra mener des réflexions autour des ressources notamment.

**Une commissaire** demande, par rapport aux taxes annuelles liées au débit mentionné dans le préavis, s'il s'agit bien de taxes liées aux compteurs que la Ville renonce à facturer pendant 5 ans et qui seront à nouveau facturées par la suite.

**Monsieur le chef du Service de l'eau** répond que c'est bien le cas et que l'investissement se fait sous forme de manque à gagner pendant 5 ans, en contrepartie duquel le Service hérite du réseau et de ses charges de maintenance.

Il est demandé si le réservoir de l'Orme est alimenté par des sources, dans la région, qui contiennent du chlorohtalonil.

**Monsieur le directeur en charge de Sécurité et Économie** répond que c'est effectivement un endroit où le service de l'Eau a mené des tests afin de pouvoir l'éradiquer et précise qu'une partie du réservoir n'est pas utilisée car l'eau est détournée dès son arrivée.

**Monsieur le chef du Service de l'eau** ajoute que les sources de Thierrens, qui descendent depuis Montanaire jusqu'au réservoir de l'Orme, ainsi que d'autres sources situées un peu plus bas, sont effectivement contaminées par le chlorohtalonil. Il explique que l'eau est tout de même laissée dans la conduite afin que celle-ci reste pleine, mais qu'elle est mise hors service par la suite. Il précise que de l'eau est amenée par pompage depuis la réserve de Crissier qui est elle-même alimentée par l'usine de Saint-Sulpice, et que cela génère des coûts d'énergie plus hauts.

**Une commissaire** avance, par rapport à l'alimentation en eau de la Ville de Lausanne et des communes alentour, que celle-ci représente une grande consommation d'énergie. Elle demande si cette question est prise en compte dans les réflexions autour de la taille idéale du

# Conseil communal de Lausanne

---

réseau et ce qui peut être entrepris pour la faire diminuer. Elle mentionne par exemple le turbinage de l'eau qui pourrait être une option à envisager.

**Monsieur le directeur en charge de Sécurité et Économie** rappelle qu'un préavis visant à équiper les bâtiments du Service de l'eau de panneaux photovoltaïques sur toitures végétalisées avait été accepté par le Conseil Communal. Il évoque également les anciennes pompes qui vont ou sont en train d'être remplacées par des modèles qui consomment moins d'électricité. Il affirme que le Service de l'eau essaye, dès que cela est possible, d'utiliser la pente pour amener l'eau jusqu'à Lausanne et économiser de l'énergie. L'eau de Château d'Oex, par exemple, arrive de façon gravitaire, et de même pour celle du lac de Bret. Il affirme cependant que, ces volumes d'eau n'étant pas suffisants pour alimenter Lausanne, il est nécessaire de prendre l'eau du lac à Lutry et à Saint-Sulpice. Par rapport à la possibilité de turbiner l'eau, il explique que ce processus est déjà en œuvre au Capelard, mais aussi en amont du Carrefour de l'Étivaz, suite à un projet en collaboration avec Romande Énergie. Il souligne que de l'énergie est néanmoins nécessaire pour transporter cette eau jusqu'à Lausanne, et que pour turbiner les eaux usées, il y a également besoin d'énergie pour les amener jusqu'à la STEP. Il avance finalement que les mesures possibles pour turbiner l'eau ont été étudiées et qu'elles ont fait l'objet d'au moins deux postulats du Conseil Communal.

**Monsieur le chef du Service de l'eau** précise que la reprise d'un réseau d'une commune ne nécessite en général pas de consommation d'énergie supplémentaire, et que les communes alimentées au détail sont souvent des communes qui étaient auparavant alimentées en gros. En prenant le cas de Morrens, il explique que ses sources continueront d'arriver dans le réservoir de l'Orme, et qu'il n'y aura pas de modification du système d'alimentation. Il affirme donc que le Service de l'eau n'a pas l'intention de se substituer à de l'alimentation de sources pour amener de l'eau du lac ; au contraire, il essaye de valoriser les sources dès que cela est possible. Il avance que le Service souhaiterait déployer plusieurs mesures ces prochaines années, telles que la réutilisation des sources contaminées par le chlorothalonil et l'optimisation de la gestion de l'eau avec le Centre d'exploitation et de gestion des eaux de Lausanne (Cegel) situé à Lutry. Une des tâches principales est selon lui d'optimiser la consommation énergétique, et c'est pour cette raison que le gravitaire est utilisé dès que cela est possible. Il explique par exemple qu'au lac de Bret, le service de l'Eu essaye d'utiliser un maximum de son volume pour l'alimentation en eau car celle-ci ne nécessite pas de pompage. Il avance que vis-à-vis des 380'000 habitants que le service alimente, la consommation par habitant reste raisonnable et plus basse que celle nécessaire au chauffage de l'eau.

Il est demandé par quels moyens la Ville peut sonder le réseau de conduites de la commune.

**Monsieur le chef de division au Service de l'eau** répond qu'en général, la commune remet au Service de l'eau un plan avec l'âge des conduites et l'âge de pose des conduites et que c'est principalement ces deux éléments qui permettent de définir l'âge moyen du réseau.

Les articles de la concession sont passés en revue puis votés en bloc avec la conclusion.

**Vote conclusions 1 à 6 : 13 oui            0 non            0 abstentions**

**La commission propose d'accepter les conclusions du préavis à l'unanimité.**

---

Lausanne, le 28 avril 2025

La rapportrice : Françoise Piron